

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR (CPPD)

ATA DA 187ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD

DATA: 15/05/2026

LOCAL: VIDEOCONFERÊNCIA PELA PLATAFORMA GOOGLE MEET

QUADRO DE PARTICIPAÇÃO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES DA CPPD

PODER PÚBLICO		SOCIEDADE CIVIL	
AMC	ROSINA DE ALMEIDA LOPES; DOMITILA FERNANDES DE ARAÚJO LEITE	ABES	AUSENTE
PGM	PEDRO RICARDO PINTO DA SILVA	ACC	ANTONIO JOSÉ GOMES COSTA
SDE	MARIA VALGLENIA RODRIGUES SILVA	ACEC	AUSENTE
SEFIN	JORGE GOMES BATISTA; ANA CARLA DE QUEIROZ PAIVA	AGB	AUSENTE
SEINF	DIEGO DE SOUZA SILVA	CDL	OSWALDO REBELO VIEIRA
SEUMA	MÁRCIO EUGÊNIO GOMES CAMPOS	CMF	AUSENTE
IPPLAN	AUSENTE	CREA	AUSENTE
HABITAFOR	FELIPE DE SOUZA FIRMIANO	DETRAN	MAGHALY ALACY PINHEIRO DANTAS
GABPREF	FRANCISCO JARES FREIRE	FBFF	JOSÉ IVAN DA SILVA
ETUFOR	VINICIUS SIDOU LEMOS	IAB	EMILIANO LUIZ DE OLIVEIRA NETO
SCSP	AUSENTE	SINDIONIBUS	JOSÉ SÁ ROCHA JÚNIOR
AGEFIS	JOSÉ NEUVANI DE VASCONCELOS JÚNIOR	SINDUSCON	NATHIARA YANARA DE OLIVEIRA SOUZA
SEGOV	AUSENTE	UFC	AUSENTE

Organização:

Presidente da CPPD: João Vicente Leitão

Secretária Executiva da CPPD: Thais de Alencar Cândido

Coordenador da COURB: Márcio Eugênio Gomes Campos

Expositores:

Afrânia Gadelha (CENUR/COURB);

Daniel Arruda (Representante do Processo N° S2025110233)

Demais Participantes: Afrânia Gadelha; Avila Almeida; Beatriz Siqueira; Brenno Freitas; Bruna Moreno; Carol Viana; Cristiana Castro; Daniel Arruda; Fernanda Frota; Karynne Soares; Manoela

Bernardino; Marcos Henrique (José Sá Rocha Júnior); Milena Brito; Núcleo de Planejamento (Rosina de Almeida Lopes); Rafael Cavalcante; Roberto Wagner (Maria Valglenia Rodrigues Silva); Thais Costa; Thais de Alencar; Virginia Hatsue; Vitória Freitas.

PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 186ª reunião ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025110233 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU). Requerente: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES, DISCUSSÕES, DELIBERAÇÃO:

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos, da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), cumprimentou a todos e deu as boas-vindas à 187ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD. Informou que a reunião estava sendo gravada exclusivamente para fins de elaboração de ata, conforme praxe da Comissão.

Em seguida, apresentou as pautas a serem tratadas na reunião, conforme segue:

1. Aprovação da ata da 186ª Reunião Ordinária da CPPD;
2. Processo nº S2025110233 do requerente da Moura Dubeux Engenharia S/A, de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOAU.

A fim de constar em ata, solicita à Secretária Executiva da CPPD, Sra. Thais de Alencar Cândido, a leitura dos membros conselheiros presentes. Em seguida, procedeu-se a leitura dos presentes.

Dando início à primeira pauta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) informou que a minuta da ata da 186ª Reunião Ordinária havia sido encaminhada previamente aos conselheiros, tanto por e-mail quanto pelo grupo de trabalho no WhatsApp.

Questionou se havia alguma observação ou apontamento a ser registrado, e, não havendo manifestações, colocou a ata em votação, orientando que os membros que se manifestassem contrários o fizessem pelo chat ou pelo microfone. Como não houve qualquer manifestação contrária, o Coordenador declarou a ata da 186ª Reunião Ordinária da CPPD aprovada por unanimidade.

Dando prosseguimento ao segundo ponto de pauta, referente ao Processo nº S2025110233 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso, requerido por MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) verificou a presença do representante do requerente na reunião, tendo sido confirmadas as presença do arquiteto Daniel Arruda e de Fernanda Frota, representantes da empresa, convidando, em seguida, a analista Afrânia Gadelha da Célula de Negócios Urbanos (CENUR) para a realizar a apresentação do pleito.

A analista Afrânia Gadelha (CENUR/COURB) cumprimenta a todos e em seguida informa que o terreno do empreendimento está localizado na Rua Marcos Macedo, nº 222, bairro Aldeota.

Esclareceu que o processo foi analisado com base nas seguintes legislações: Lei Complementar nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR); Lei Complementar nº 236/2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS); e Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022, que regem o instrumento da Outorga Onerosa.

Informou que a atividade do empreendimento está enquadrada como Residência Multifamiliar (unidades compactas), e que o terreno está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), com sobreposição à Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota, possuindo uma área total do terreno é de 2.006,40m².

Em seguida apresenta a tabela dos parâmetros urbanísticos permitidos na ZEDUS, conforme legislações vigentes e os propostos pelo projeto. Assim, esclarece os 4 parâmetros que o requerente pretende flexibilizar, que são: Índice de Aproveitamento (IA): propondo 3,06, sendo 1,50 que ultrapassa o IA básico até o IA máximo, utilizando a Outorga Onerosa do Direito de Construir e 1,56 que ultrapassa o IA máximo, utilizando a Outorga Onerosa de Alteração de Uso; Taxa de Ocupação do Solo (TO): ultrapassando em 6,47% da taxa de ocupação do solo máxima; Altura da Edificação: ultrapassando 15,28 metros da altura máxima; Recuos do Solo: o empreendimento demanda área total necessária de terreno virtual de 546,81 m² (quinhentos e quarenta e seis metros e oitenta e um centímetros quadrados). Os demais parâmetros, encontram-se adequados à legislação vigente.

Para concluir, informa o valor da outorga calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), em R\$ 6.676.424,65 (seis milhões, seiscentos e setenta e seis mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta e cinco centavos). Concluída a exposição técnica, cedeu a palavra ao arquiteto responsável para realizar a apresentação.

O arquiteto Daniel Arruda, representando a Moura Dubeux Engenharia S/A, cumprimentou os presentes e logo procedeu à apresentação do projeto. Informou que o terreno está situado na esquina da Rua Oswaldo Cruz com a Rua Marcos Macedo, possuindo área de 2.006 m² (dois mil e seis metros quadrados), localizado próximo da Praça Portugal.

O arquiteto aponta que sempre gosta de apresentar o comparativo da ocupação de como seria o projeto utilizando a legislação normal e como fica o projeto utilizando a lei de Outorga de Alteração de Uso. Apontou que, pela legislação atual, o bloco resultante seria de maior porte e praticamente ocuparia todo o terreno, gerando barreira visual e de ventilação para o entorno. Em contrapartida, a proposta do projeto, a ocupação é reduzida a aproximadamente metade, liberando área do terreno, gerando uma grande gentileza urbana para o seu próprio entorno, bem como

ventilação cruzada. Pontua que isso seria uma grande vantagem da verticalização, o desadensamento dos volumes de arquitetura.

Destacou que a torre foi trabalhada na esquina do terreno, de modo a manter toda a lateral livre, gerando uma grande ventilação, acrescenta que toda a área de lazer do empreendimento está sendo trabalhada na lateral. Quanto ao acesso de veículos, pontua que ocorre pela Rua Oswaldo Cruz e o acesso social pela Rua Marcos Macedo.

Apresentou, ainda, um corte comparativo com a finalidade de demonstrar a relação entre um projeto passível de aprovação no macrozoneamento da ZEDUS, com altura de 95 metros, e a proposta apresentada. Destacou que o empreendimento teria um acréscimo de apenas 15,28 metros em relação ao projeto que poderia ser aprovado na ZEDUS, seguindo o zoneamento normal, o que corresponderia a aproximadamente 3 a 4 pavimentos adicionais.

Dando prosseguimento, apresentou a fachada do empreendimento e pontuou que este trabalha com várias metragens de apartamentos, assim, a fachada já faz a quebra da torre, com a divisão das tipologias de unidades.

Quanto aos parâmetros, reforça que está sendo outorgado quatro parâmetros que são: o índice de aproveitamento, a altura da edificação, a taxa de ocupação do solo, e dois recuos. Encerrou sua fala destacando tratar-se de um projeto simples, com poucas variações relacionadas à compra de outorga, agradecendo, ao final,

Encerrada a exposição, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu ao arquiteto Daniel Arruda pela apresentação e questionou se havia algum questionamento ou manifestação por parte dos conselheiros em relação ao pleito da Moura Dubeux de Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Não havendo manifestações, colocou o processo em votação, orientando que os membros contrários ao pleito se manifestassem pelo chat ou pelo microfone.

O Conselheiro Antônio José Gomes Costa da Associação Comercial do Ceará (ACC) manifestou voto favorável por meio do microfone.

Não havendo manifestações contrárias, o Coordenador declarou o processo aprovado por unanimidade.

O Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) solicitou à Secretária Executiva da CPPD, Sra. Thais de Alencar Cândido, que procedesse à leitura das deliberações que constariam em ata.

A Secretária Executiva realizou o informe das deliberações da reunião, conforme segue:

1. Primeiro ponto de pauta – Aprovação da Ata da 186ª Reunião Ordinária da CPPD: aprovada por unanimidade;

2. Segundo ponto de pauta – Processo nº S2025110233, requerente MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), referente à aprovação dos parâmetros de índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, altura da edificação e recuos do solo: aprovado por unanimidade.

Na sequência, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) parabenizou ao requerente pelo pleito aprovado e em seguida concedeu a palavra ao Conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva da Procuradoria Geral do Município (PGM), que solicitou manifestação.

O Conselheiro Pedro Ricardo Pinto da Silva (PGM) parabeniza o requerente pela aprovação do pleito e, em seguida, informa que, já superada a discussão acerca da aprovação do projeto que estava sob análise, sua fala consistia em um questionamento relacionado à agenda das reuniões da CPPD, indagando quando ocorreria a próxima reunião da Comissão. Destaca que já havia transcorrido certo período sem reuniões e que a presente havia sido convocada em caráter extraordinário.

Acrescenta que, em seu entendimento, ressalvada a opinião da SEUMA, não via a necessidade ou urgência para a convocação extraordinária, considerando que poderia ter sido deliberada em reunião ordinária. Por fim, questiona se já haveria outra reunião marcada ou se ainda não existia previsão nesse sentido.

Em resposta, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) informou que havia previsão de realização de reunião em caráter ordinário ao final do mês, possivelmente para apreciação de dois Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV).

Pontuou ainda que a convocação da presente Reunião Extraordinária ocorreu em razão da vacância de processos e que, à medida que o processo em análise atingiu maturidade suficiente para ser submetido ao crivo da Comissão, entendeu-se pela realização da reunião. Destacou, contudo, que a tendência é que as reuniões da CPPD ocorram, prioritariamente, em caráter ordinário. Na sequência, o conselheiro agradeceu ao esclarecimento.

Findado os esclarecimentos prestados, o Coordenador Márcio Eugênio Gomes Campos (COURB/SEUMA) agradeceu e desejou bom dia a todos.

Não havendo mais informes, deu-se por encerrada a reunião.

Fortaleza, 15 de maio de 2026.

Aprovada em 21/07/2026, durante a Reunião nº 188 da CPPD, por:

(AMC; SDE; SEFIN; SEUMA; IPPLAN; HABITAFOR; ETUFOR; AGEFIS; SEGOV; CREA; DETRAN; FBFF; SINDIONIBUS; SINDUSCON).

Visto por:

Evelyn Timbó Dias Martins
Articuladora da Célula de Negócios Urbanos
(CENUR)

Assinado por:

Thais de Alencar Cândido
Secretária Executiva da Comissão Permanente
de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número IOOK3YWR

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5605320 e código IOOK3YWR

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR: